



MAIRIE DE BONIFACIO  
PALAZZU PUBLICU  
bonifacio-mairie.fr

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Pièce : Mémoire en  
réponse aux avis PPA**  
Commune de Bonifacio (2A)

	Signature et cachet de la Mairie
PLU Arrêté le :	24/10/2024
PLU Approuvé le :	



## PLU de Bonifacio

Pièce Mémoire en réponse au PPA

Version Mai 2025

Maîtrise d'Ouvrage Commune de Bonifacio

Bureau(x) d'étude(s)



Rédacteurs

Laura FAUX  
Anabela LIMA

**Plusieurs décisions ne seront prises qu'après les conclusions et avis de la commission d'enquête.**

# SOMMAIRE

Analyse retour PPA.....	6
I. DDT – Préfecture Corse-du-Sud .....	7
A. Assurer la cohérence du projet porté avec la trajectoire « zéro artificialisation nette ».....	7
1. Apporter le détail de certaines surfaces .....	7
2. La consommation des hectares devra être davantage explicitée notamment le parallèle entre les surfaces « nettes » et « brutes » .....	7
3. Revoir la temporalité des OAP .....	7
4. Transformer des OAP ouvertes en fermées .....	8
B. Présenter l'évaluation environnementale pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation et compléter certaines OAP .....	8
C. Retravailler certains secteurs.....	9
1. Approfondir certaines OAP / zones 1AU .....	9
2. Justifier davantage les zones Nentr.....	9
D. Retravailler les limites de certains secteurs déjà urbanisés .....	10
E. Recommandation pour les LLS .....	10
F. Retravailler la justification de la consommation foncière de terres agricoles .....	10
G. Complément règlements (écrit et graphique) .....	11
1. Faire apparaître les ERC et les TVB sur le zonage et les OAP .....	11
2. Identifier le petit patrimoine.....	11
3. Identifier le SPR .....	11
4. Identifier les risques et notamment le risque inondation .....	11
H. Autres remarques :.....	11
1. Justifier davantage le taux de croissance au regard des résidences principales et des résidences secondaires et faire le parallèle avec les attendus dans les OAP ainsi que le nombre de logements induits .....	11
2. Densité à justifier davantage.....	11
3. Vérifier la concordance entre les chiffres du potentiel de densification annoncés dans le rapport et ceux de l'analyse SIG ainsi que partager la méthode de comptabilisation des ENAF 2011-2021 et 2021 à l'arrêt du PLU. Ceci afin de justifier le besoin en consommation d'ENAF.....	12
4. Argumenter la consommation des terres agricoles en zone U et AU .....	12
5. Améliorer la lisibilité des terres identifiés ESA et respecter les objectifs de surface imposés par le PADDUC ....	12
Aussi, les ESA du PADDUC déclassés devront notamment être identifiés dans le dossier CTPENAF et justifiés. Les terres agricoles proposées en compensation devront démontrer leur « équivalence agricole » .....	12
6. Préciser et justifier la classification des ERPAT en zone N ou A.....	13
7. Affirmer que les aires AOP sont préservées de l'urbanisation .....	13
8. Compléter la justification des ERC et notamment les espaces non-intégrés au sein des zones U ou AU et ne permettre aucune construction hormis celles prévues au R.121-5 du CU.....	13
9. Compléter la zone NP avec les sites Natura 2000 et ZNIEFF .....	13
10. Justifier ou compléter des mesures compensatoires pour les ESE non-préservés .....	13
11. Réaliser une OAP thématique avec la TVB ou intégration dans les OAP sectorielles concernées .....	14
12. Identifier les zones humides et notamment en zone U et AU concernée ou non par des OAP .....	14

13.	Faire figurer sur le zonage les sites et paysages protégés et ajouter en annexe les données archéologiques	14
14.	Recommandation de préserver les espaces boisés avec un classement de l'article L121-27 ou L151-23 du Code de l'urbanisme et de faire mention de la charte paysagère établie en 2016	14
15.	Développer davantage le projet de SPR dans le rapport de présentation et revoir le règlement écrit des zones UA et UE	15
16.	Protéger les éléments remarquables notamment au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	15
17.	Retravailler les OAP et leur phasage notamment celles au sein des zones U (UA5 et UB)	15
18.	Revoir les règles au sein des zones Nt et Nenr afin de minimiser les impacts paysagers	15
19.	Imposer, stricto sensu, un pourcentage de logements sociaux ou d'accession sociale distinct du logement intermédiaire aussi opérations concernées un Bail Réel Solidaire (BRS) ou un Prêt Social Location Accession (PSLA)	16
20.	Approfondir et compléter la justification du développement de la zone artisanale de Musella par rapport aux perspectives de développement économique, en lien avec la vision intercommunale portée au sein du projet de SCOT Sud Corse	16
21.	Etudier davantage la question de la mobilité et notamment au sein de l'agglomération	16
22.	Joindre en annexe le SDAEP et faire davantage le lien entre les zones de projet et ce dernier. Aussi, faire le parallèle avec la réutilisation des eaux usées de la station d'épuration et la construction d'une nouvelle unité de potabilisation. Enfin, protéger les captages d'alimentation en eaux	16
23.	Finaliser et joindre le SDA et faire le parallèle avec les secteurs de projets. Aussi, étudier la nature des sols fléchés pour de l'assainissement individuel	17
24.	Joindre en annexe le Schéma directeur d'assainissement pluvial	17
25.	Matérialiser le risque inondation et modification de la pièce 5.3.C	17
26.	Mentionner le risque submersion marine dans les secteurs concernés	17
27.	S'assurer du respect des prescriptions concernant le risque incendie	17
28.	Prendre en compte le PPRn en cours	18
29.	Recommandation d'intégrer des mesures visant à la lutte contre le réchauffement climatique dans les OAP	18
30.	Faire ressortir davantage le projet communal à travers le lien entre les OAP notamment	18
31.	Retravailler les OAP de l'agglomération	18
32.	Justifier davantage le développement du secteur de Musella	19
33.	Retravailler/justifier les formes des SDU afin que les secteurs de densification ne soient pas considérés comme des extensions	19
34.	Reprendre le règlement de la zone UC	19
35.	Justifier la zone Nenr notamment au regard du décret sur les friches et de l'article L111-27 du Code de l'urbanisme	19
36.	Re-délimiter le secteur de projet de la zone 1AUE à Sant-Amanza notamment à travers une zone Nx	19
37.	Justifier davantage les EPR et notamment au sein du secteur Musella, Bancarello et Spérone. La hauteur des bâtiments pourraient abaissée afin de ne pas créer des covisibilités	20
38.	Retirer les secteurs spécifiques Npl qui ne sont pas encore validés par la DMLC	20
39.	Limites communales à étudier et notamment l'espace Domaine Public Maritime et espaces remarquables caractéristiques (ERC)	20
40.	Corriger le zonage au niveau du port	20
41.	Justifier davantage la séquence éviter-réduire-compenser, d'analyser la consommation des ENAF (en lien avec les ESA et les ERPAT) et de justifier leur compensation	21
42.	Réaliser une étude de covisibilité pour certains potentiels de densification	21
43.	Mettre à jour le PADD – page 18 – concernant les formes urbaines	21

44.	Détailler davantage le contenu des OAP .....	21
45.	Vérifier le règlement graphique .....	21
46.	Préciser certains Emplacements réservés .....	22
47.	Compléter le règlement écrit et notamment au sujet du DPM et de la défense nationale .....	22
48.	Compléter les annexes.....	22
II.	Collectivité de Corse .....	23
A.	La projection démographique et les besoins en logements retenus.....	23
1.	Recommandation d'avoir une étude de projection démographique cohérente à l'échelle supra-communale	23
B.	La traduction du besoin en foncier constructible dans le plan de zonage .....	23
1.	Compléter l'étude de densification notamment au regard de la capacité de mobilisation des locaux vacants, de réhabilitation ou de surélévation de bâtiments permettant de réduire la consommation foncière à venir, voire de remobilisation de meublés de tourisme et de résidences secondaires au profit de l'habitat permanent .....	23
1.	Revoir le densité car elle semblerait « assez faible et n corrélation avec l'ambition communale affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ».....	24
2.	Revoir la réduction de la consommation d'espace dédiée à l'activité économique ou l'intégrer à une enveloppe globale de consommation d'ENAF .....	24
3.	REQUALIFIER CERTAINES DENTS CREUSES EN EXETENSION .....	24
C.	La loi littoral et le PADDUC .....	25
1.	Fragilité juridique quant à la définition des différentes formes urbaines.....	25
2.	Fragilité du règlement écrit de la zone Agricoles, Naturels et Naturelle Ile de Cavallo .....	25
3.	Mentionner la date de construction des bâtis identifiés pour du changement de destination .....	25
4.	Respecter la vocation des plages du PADDUC .....	26
D.	La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) .....	26
1.	Compléter les ERC et leur justification .....	26
B.	Revoir les EPR leur justification .....	26
1.	Analyser à nouveau la consommation « trop forte » d'ENAF.....	26
2.	Analyser la consommation trop importante d'espaces agricoles (ESA et RPG) .....	27
3.	Modifier les ZAP .....	27
4.	Compléter et justifier les ESA .....	27
5.	Revoir la zone N notamment du fait de la présence d'ESA et d'ERPAT .....	28
6.	Justifier les projets concernés par les zones NeNr .....	28
7.	Recommandation de mise en place d'EBC.....	28
E.	Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire .....	28
1.	Réaliser des OAP pour toutes les extensions .....	28
2.	Revoir le nombre d'OAP .....	29
F.	La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse .....	29
1.	Mettre en place des ER pour les projets de la Collectivité de Corse .....	29
G.	La ressource en eau .....	30
1.	Aborder des mesures en faveur de la sobriété hydrique .....	30
H.	Les propriétés de la Collectivité de Corse sur le territoire communal.....	30
1.	Revoir le zonage sur l'île de Cavallo .....	30

III.	L'INAO .....	31
A.	Identifier les projets existants de centrales photovoltaïques en zone Nenr .....	31
B.	Compléter l'Evaluation Environnementale de l'impact réel du PLU sur les espaces agricoles avec la consommation des ESA et des ERPAT .....	31
C.	Réduire la consommation d'espaces présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des SIQO au sein de 3 secteurs (4 OAP) .....	31
IV.	La chambre d'agriculture .....	32
A.	Identifier les espaces stratégiques agricoles.....	32
B.	Réduction des zones constructibles.....	32
V.	La MRAe .....	33
A.	Revoir / rendre plus précis et lisible l'évaluation de la consommation des ENAF 2024-2035.....	33
B.	Revoir la prise en compte la gestion de la consommation d'espace, le respect des documents cadres, la biodiversité, le paysage et la gestion de la ressource en eau .....	33
C.	Rectifier l'incohérence de la surface des ESA retenue dans le PLU .....	33
D.	Compléter les ERC et analyser l'impact de ces derniers notamment à proximité immédiate des zones urbaines 34	
E.	Compléter la justification de l'étude des Espaces Proches du Rivage (EPR) .....	34
F.	Revoir le règlement écrit dans certains secteurs exposés/concernés par des Espaces Proches du Rivage (EPR) 34	
G.	Justifier davantage les OAP notamment conformément à la Loi littoral .....	34
H.	Justifier davantage l'extension de la zone d'activité de Musella .....	35
I.	Revoir les indicateurs de suivi .....	35
J.	Justifier davantage le scénario de projection.....	35
K.	Clarifier la consommation d'espaces 2024-2034.....	36
L.	Aborder la thématique de la renaturation – voire développer une OAP thématique spécifique .....	36
M.	Justifier la consommation d'ENAF au titre de l'artificialisation (Loi Climat et Résilience) et parallèle avec l'échéance à 2028 .....	36
N.	Intégrer en NP les zones Natura 2000 et interdire les extensions .....	37
O.	Procéder aux classements EBC afin de préserver le patrimoine paysager.....	37
P.	Travailler la hauteur et la volumétrie des bâtis en zone Nt et Nenr .....	38
Q.	Annexer la charte paysagère adoptée en 2016 .....	38
R.	Renforcer le règlement écrit en matière de traitement architectural .....	38
S.	Retravailler les OAP .....	39
T.	Démontrer la prise en compte des risques du territoire .....	39
U.	Démontrer l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins estimés à horizon 2035..	39
V.	Démontrer l'adéquation entre les capacités d'assainissement et les secteurs de projets .....	40
W.	Analyser l'impact des OAP sur le trafic routier et renforcer les mobilités douces .....	40



# Analyse retour PPA

# I. DDT – PREFECTURE CORSE-DU-SUD

La DDT a formulé un **avis réservé (7)**, à travers un courrier du 13/02/2025.

## A. ASSURER LA COHERENCE DU PROJET PORTE AVEC LA TRAJECTOIRE « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE »

### 1. APPORTER LE DETAIL DE CERTAINES SURFACES

- en confirmant les surfaces **nettes** potentiellement consommées en zone U et AU, les espaces éventuellement « renaturés » en compensation, et enfin évaluer les consommations éventuelles des zones Ns et Nenr ;

#### Réponse de la commune

- Les surfaces nettes potentiellement consommées en zone U et AU seront clairement exprimées afin de garantir leur lisibilité. Cf. Dossier complémentaire : « la densité nette des zones de projet »
- Les zones de compensation seront clairement identifiées.
- L'évaluation des éventuelles consommations des zones Ns et Nenr seront ajoutées au dossier.

Ces précisions seront apportées au rapport de présentation du PLU.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

### 2. LA CONSOMMATION DES HECTARES DEVRA ETRE DAVANTAGE EXPLICITEE NOTAMMENT LE PARALLELE ENTRE LES SURFACES « NETTES » ET « BRUTES »

- en visant un objectif maximal de consommation de **60 ha d'ici 2035** (contre **109 ha bruts** identifiés dans le présent document en tenant compte des permis délivrés depuis 2021), à défaut d'un travail complémentaire sur la consommation 2011-2020 ;

#### Réponse de la commune

Suite à un travail en collaboration avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière et le respect de cet objectif seront repris et explicités dans le document d'urbanisme pour l'approbation. Ces précisions seront apportées au rapport de présentation du PLU.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

### 3. REVOIR LA TEMPORALITE DES OAP

- pour les OAP en secteurs U : revoir la temporalité d'ouverture de certaines OAP sur du long terme (en « orange » ou « rouge » évoqués ci-après) compte tenu de leur niveau actuel de définition et en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation « long terme » à la réalisation effective des OAP « court et moyen terme » ;

#### Réponse de la commune

La temporalité et le phasage des OAP seront revus avec la mise en place d'un phasage sur les zones 1AU (court terme / moyen terme) et le passage de zones AU ouvertes en zones à urbaniser fermées (2AU).

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projets »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

#### 4. TRANSFORMER DES OAP OUVERTES EN FERMEES

- pour les OAP en secteurs AU : transformer certaines zones 1AU en 2AU (en particulier les OAP en « orange » et « rouge » évoqués ci-après) compte tenu de leur niveau actuel de définition.

##### Réponse de la commune

La temporalité et le phasage des OAP seront revus avec la mise en place d'un phasage sur les zones 1AU (court terme / moyen terme) et le passage de zones AU ouvertes en zones à urbaniser fermées (2AU).  
 Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projets »

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation*

### B. PRESENTER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR TOUS LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION ET COMPLETER CERTAINES OAP

**2° Les secteurs ouverts à l'urbanisation et notamment celles soumises à des OAP doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique (seulement 8 sur les 22 sont incluses dans l'évaluation environnementale).** De plus, après analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), trois niveaux ont été identifiés au sein du présent avis (**cf point I.4.3**) :

- en vert : les OAP présentant les éléments suffisants au regard de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme ;
- en jaune : les OAP à compléter/retravailler avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation avant 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN ;
- en orange : les OAP à compléter/retravailler avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation après 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN ;
- en rouge : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet doit être revue au regard des remarques soulevées par le présent avis.

**=> La commune est invitée à retravailler les OAP en conséquence au regard des éléments détaillés au chapitre I.4.3 du présent avis.**

##### Réponse de la commune

L'évaluation environnementale sera complétée dans le rapport de présentation même sur les espaces considérés comme « potentiel de densification » notamment les extensions en zones urbaines.  
 Les OAP seront également complétées.  
 Cf. Dossier complémentaire : « l'évaluation environnementale »

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation*

## C. RETRAVAILLER CERTAINES SECTEURS

### 1. APPROFONDIR CERTAINES OAP / ZONES 1AU

3° En application de l'article L.121-8 du CU et au regard du jugement récent du tribunal administratif de Bastia en date du 17 février 2022, plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation présentent des fragilités juridiques. Il s'agit particulièrement du secteur **1AUE de Santa Manza** qui permet une extension de l'urbanisation d'un secteur ne pouvant être qualifié ni de village ou agglomération, et qui présente de fait un risque contentieux important. La commune est invitée à retravailler ce secteur. Dans une moindre mesure, la zone **1AU située sur le secteur de Padorella** présente un risque juridique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 14 aurait dû être travaillée spécifiquement pour constituer une forme urbaine structurée en lien avec Cavallo Morto (conformément au courrier en date du 14 mai 2024). **La zone 1AUx de Musella devra quant à elle être nécessairement réétudiée avant d'être ouverte à l'urbanisation.** En effet, au regard de l'article L.121-13 du CU, un risque contentieux demeure sur ce secteur pour laquelle l'extension 1AUx de 9ha ne constitue pas a priori une extension limitée (l'espace proche du rivage ne pouvant pas être modifié).

#### Réponse de la commune

Les OAP citées seront complétées autant que possible. Le projet de Sant'Amanza sera reclassé en zone Nx et son périmètre sera retravaillé, la justification de la zone 1AU sur le secteur de Padorelle sera renforcée afin d'explicitier la stratégie de développement de la commune et le périmètre de la zone 1AUX de Musella sera retravailler.  
*Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »*

Une OAP thématiques sera faites pour démontrer la cohérence d'ensemble notamment sur le secteur de Padorelle pour démontrer la densification de l'agglomération.  
*Cf. Dossier complémentaire : « les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques »*

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation*

### 2. JUSTIFIER DAVANTAGE LES ZONES NENR

Enfin, les zones **Nenr** situées en discontinuité de l'urbanisation ne pourront pas être réalisées conformément à l'article L.121-8 du CU, sauf à

être situées sur une ancienne friche conformément à la récente loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, ou rendues nécessaires à l'activité agricole conformément à l'article L.111-27 du CU.

#### Réponse de la commune

La justification des zone Nenr sera complétée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

## D. RETRAVAILLER LES LIMITES DE CERTAINES SECTEURS DEJA URBANISES

4° Les zones UB et UC ne répondant pas au critère de village ne devront pas permettre d'extension de l'urbanisation en application de l'article L.121-8 du CU. Aussi, les secteurs déjà urbanisés de Caprille (Campagro - OAP n° 20 et Pomposa - OAP n° 21) et Marcellara devraient être re-délimités sur leur pourtour au plus près des constructions existantes (cf chapitre II- figure 8).

### Réponse de la commune

Les limites des SDU seront retravaillées pour l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.  
Cf. Dossier complémentaire : « les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

## E. RECOMMANDATION POUR LES LLS

5° La production attendue de logements locatifs sociaux (LLS), doit garantir l'atteinte de l'objectif 1.2 du PADD « rééquilibrer l'offre en logements ». Il est donc recommandé d'attribuer un pourcentage de LLS par catégorie de logements et notamment sociaux dans l'écriture du règlement et des secteurs de mixité sociale. Il est également attendu de retravailler les OAP en indiquant plus particulièrement la destination sociale et la typologie des logements au sein de chaque secteur (cf point 1.5.1).

### Réponse de la commune

La commune est volontariste. Les OAP et le règlement écrit prévoient d'ores-et-déjà des dispositions en ce sens.

Modification de la pièce : /

## F. RETRAVAILLER LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DE TERRES AGRICOLES

6° L'impact du PLU sur les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) cartographiés par le PADDUC (2020), doit être analysé en justifiant le choix des zones délimitées présentées en compensation (cf point 1.2.1). Rappelons également qu'en application de l'article L.121-10 du CU, le changement de destination en zone agricole ne peut être autorisé et le règlement devra impérativement être modifié ainsi que le plan de zonage identifiant les bâtiments concernés.

### Réponse de la commune

Les compléments de justification seront apportés dans le rapport de présentation.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »

Concernant les changements de destination, des conditions relatives à la date de construction du bâti et à l'absence d'usage agricole seront spécifiées dans le règlement écrit.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

## G. COMPLEMENT REGLEMENTS (ECRIT ET GRAPHIQUE)

1. FAIRE APPARAÎTRE LES ERC ET LES TVB SUR LE ZONAGE ET LES OAP
2. IDENTIFIER LE PETIT PATRIMOINE
3. IDENTIFIER LE SPR
4. IDENTIFIER LES RISQUES ET NOTAMMENT LE RISQUE INONDATION

### Réponse de la commune

1. Les ERC seront redéfinis afin de mieux correspondre à ceux définis par le PADDUC. Ils seront également identifiés par une prescription surfacique afin d'être plus facilement identifiable sur le zonage.

*Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »*

La TVB est actuellement représentée à travers les zones NP et AP. Un complément sera apporté dans chaque OAP et dans le zonage à travers la mise en place d'orientation d'aménagement et/ou de prescriptions surfaciques de préservation.

2. Les éléments de petit patrimoine sont très nombreux et souvent privés. De ce fait, l'identification parcellaire et précise n'est techniquement pas possible. C'est pour ces raisons qu'ils sont tous à préserver conformément à l'article DC14 du règlement écrit.
3. Le périmètre du SPR est indiqué sur le règlement graphique et en annexe. Le PLU sera complété avec la ZPPAUP encore en vigueur et son règlement sera annexé au règlement écrit du PLU.
4. Les risques opposables sont bien identifiés en Servitude d'Utilité Publique (SUP). Le risque inondation sera pris en compte dans la zone urbaine à travers un secteur indicé « i ». *Cf. Dossier complémentaire : « la prise en compte de la zone inondable »*

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation*

## H. AUTRES REMARQUES :

1. JUSTIFIER DAVANTAGE LE TAUX DE CROISSANCE AU REGARD DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DES RESIDENCES SECONDAIRES ET FAIRE LE PARALLELE AVEC LES ATTENDUS DANS LES OAP AINSI QUE LE NOMBRE DE LOGEMENTS INDUITS

*Page 5 et 6 de l'avis détaillé de la DDT*

### Réponse de la commune

La justification sera complétée en ce sens, notamment avec la mise en place de la servitude de résidence principale au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Un parallèle sera fait avec les perspectives portées par la CC Sud Corse.

*Cf. Dossier complémentaire : « la servitude « résidence principale »*

*Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation*

2. DENSITE A JUSTIFIER DAVANTAGE

*Page 6 de l'avis détaillé de la DDT*

### Réponse de la commune

La justification sera complétée en ce sens.

Par ailleurs, 10 log/ha est une densité minimale à respecter. Ce qui signifie que certaines OAP ont une densité plus importante car le secteur et notamment la topographie le permettent.

*Cf. Dossier complémentaire : « la densité nette des zones de projet »*

*Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation*

3. VÉRIFIER LA CONCORDANCE ENTRE LES CHIFFRES DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ANNONCÉS DANS LE RAPPORT ET CEUX DE L'ANALYSE SIG AINSI QUE PARTAGER LA MÉTHODE DE COMPTABILISATION DES ENAF 2011-2021 ET 2021 À L'ARRÊT DU PLU. CECI AFIN DE JUSTIFIER LE BESOIN EN CONSOMMATION D'ENAF

Page 6, 7, 8 et 9 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

La vérification entre le potentiel de densification et la consommation d'ENAF sera complétée et mis à jour avec le travail fait en collaboration. Elles seront précisées dans le rapport de présentation. Une note complémentaire pourra compléter les annexes au rapport de présentation.

Le rapport de présentation sera complété *la méthode de calcul de la consommation d'ENAF* »

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

4. ARGUMENTER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES EN ZONE U ET AU

Page 10 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

La commune justifiera davantage les choix opérés et indiquera si les terres disponibles pour de potentielles installations agricoles ont été mobilisées. Par ailleurs, la commune prévoit de réduire certaine zone de projet pour réduire l'impact sur la consommation foncière d'ENAF.

*Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet > proposition d'un nouveau phasage OAP – post-arrêt avant enquête publique »*

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

5. AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DES TERRES IDENTIFIÉES ESA ET RESPECTER LES OBJECTIFS DE SURFACE IMPOSÉS PAR LE PADDUC  
AUSSI, LES ESA DU PADDUC DÉCLASSÉS DEVRONT NOTAMMENT ÊTRE IDENTIFIÉS DANS LE DOSSIER CTPENAF ET JUSTIFIÉS. LES TERRES AGRICOLES PROPOSÉES EN COMPENSATION DEVRONT DÉMONTRER LEUR « ÉQUIVALENCE AGRICOLE »

Page 10 et 11 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

Les ESA seront regroupés et affichés dans une zone « AS ».

La méthode sera complétée notamment à l'aide de cartographie justificative et du DOCOBAS 2025. Une annexe au rapport de présentation détaillera cette méthode et la justification des ESA non retenus et ajoutés.

*Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »*

**Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation**

## 6. PRÉCISER ET JUSTIFIER LA CLASSIFICATION DES ERPAT EN ZONE N OU A

Page 11 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

A l'instar des ESA, une annexe au rapport de présentation détaillera la méthode de classement des ERPAT ainsi que la justification des secteurs non retenus et ajoutés. Les ERPAT seront classés en zone agricole (A ou AE).

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) »

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

## 7. AFFIRMER QUE LES AIRES AOP SONT PRESERVEES DE L'URBANISATION

Page 11 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

## 8. COMPLETER LA JUSTIFICATION DES ERC ET NOTAMMENT LES ESPACES NON-INTEGRES AU SEIN DES ZONES U OU AU ET NE PERMETTRE AUCUNE CONSTRUCTION HORMIS CELLES PREVUES AU R.121-5 DU CU

Page 11 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété La justification sera complétée.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

## 9. COMPLETER LA ZONE NP AVEC LES SITES NATURA 2000 ET ZNIEFF

Page 11 et 12 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

La zone NP, qui sera renommée NE, sera vérifiée et complétée, au besoin, avec les sites Natura 2000 et ZNIEFF manquants. L'enjeu ici sont les constructions d'ores-et-déjà existantes et le souhait de permettre l'extension limitée de ces dernières. Le zonage devra prendre en compte ces cas de figure.

**Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation**

## 10. JUSTIFIER OU COMPLETER DES MESURES COMPENSATOIRES POUR LES ESE NON-PRESERVES

Page 12 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

A l'instar des ESA, une annexe au rapport de présentation détaillera la méthode de classement des ESE ainsi que la justification des secteurs non retenus.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) »

**Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation**

## 11. REALISER UNE OAP THEMATIQUE AVEC LA TVB OU INTEGRATION DANS LES OAP SECTORIELLES CONCERNEES

Page 12 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Un renforcement de l'intégration d'orientation protégeant la TVB dans les OAP sectorielles sera fait. Le potentiel d'une OAP thématique TVB à l'échelle de la commune sera analysé.

*Modification de la pièce : OAP, OAP thématique, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation*

## 12. IDENTIFIER LES ZONES HUMIDES ET NOTAMMENT EN ZONE U ET AU CONCERNEE OU NON PAR DES OAP

Page 13 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Les zones humides seront identifiées notamment à l'aide de la prescription L151-23 du Code de l'urbanisme.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation*

## 13. FAIRE FIGURER SUR LE ZONAGE LES SITES ET PAYSAGES PROTEGES ET AJOUTER EN ANNEXE LES DONNEES ARCHEOLOGIQUES

Page 14 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Les données archéologiques seront ajoutées dans le plan des SUP. En revanche, il apparaît peu opportun d'ajouter toutes les servitudes sur le zonage car cela le rendrait difficilement lisible. Un rappel dans le règlement écrit sera fait dès lors qu'une zone sera concernée par une servitude.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation*

## 14. RECOMMANDATION DE PRESERVER LES ESPACES BOISES AVEC UN CLASSEMENT DE L'ARTICLE L121-27 OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET DE FAIRE MENTION DE LA CHARTE PAYSAGERE ETABLIE EN 2016

Page 15 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Le classement d'Espace Boisé Classé sur la commune sera ajouté pour l'approbation du PLU. La charte paysagère sera mentionnée et annexée au PLU.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation*

## 15. DEVELOPPER DAVANTAGE LE PROJET DE SPR DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION ET REVOIR LE REGLEMENT ECRIT DES ZONES UA ET UE

Page 15 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Des compléments seront apportés.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

## 16. PROTEGER LES ELEMENTS REMARQUABLES NOTAMMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Page 16 de l'avis détaillé de la DDT

Éléments remarquables
Abris de pierre sèche dits <u>Barraconi</u> (dont le site de Casella)
Citernes de collecte des eaux de pluie et patrimoine hydraulique
Murs de soutènement et de protection des pieds des arbres
<u>Tramizzi</u> (mur coupe-vent)
Fortification et batteries de Pertusato
Soubassement de l'ancien donjon dit <u>Torrione</u>
Maisons fortes médiévales et tours pisanes
Monument aux morts et tombeaux
Moulins à vent
Ensemble d'habitations <u>Couelle</u> , Villa Foster et Domaine de <u>Ciapelli</u>

### Réponse de la commune

Sous réserve de l'identification parcellaire exacte de ces éléments remarquables, la commune les préservera au titre de l'article cité.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

## 17. RETRAVAILLER LES OAP ET LEUR PHASAGE NOTAMMENT CELLES AU SEIN DES ZONES U (UA5 ET UB)

Page 17 jusqu'à 29 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

La temporalité et le phasage des OAP seront revus avec la mise en place d'un phasage sur les zones 1AU (court terme / moyen terme) et le passage de zones AU ouvertes en zones à urbaniser fermées (2AU).  
Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projets »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

## 18. REVOIR LES REGLES AU SEIN DES ZONES NT ET NENR AFIN DE MINIMISER LES IMPACTS PAYSAGERS

Page 30 et 31 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Des compléments en termes de hauteur et de volumétrie seront apportés dans le règlement écrit afin de garantir la préservation du paysage local et l'insertion paysagère de ces projets.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

19. IMPOSER, STRICTO SENSU, UN POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX OU D'ACCESSION SOCIALE DISTINCT DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE AUSSI OPERATIONS CONCERNEES UN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) OU UN PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION (PSLA)

Page 31 et 32 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La commune analysera cette proposition. Toutefois, ces remarquables semblent relever de la programmation. Le PLU n'a pas cette vocation. Enfin, le règlement écrit impose déjà un pourcentage de logements sociaux pour toutes opération créant plus de 8 logements.

**Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation**

20. APPROFONDIR ET COMPLETER LA JUSTIFICATION DU DEVELOPPEMENT DE LA ZONE ARTISANALE DE MUSELLA PAR RAPPORT AU PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EN LIEN AVEC LA VISION INTERCOMMUNALE PORTEE AU SEIN DU PROJET DE SCOT SUD CORSE

Page 32 et 33 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La justification du développement de la zone artisanale sera complétée. Par ailleurs, la taille de la zone 1AUX sera réduite pour l'approbation afin de limiter la consommation d'ENAF.  
Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

21. ETUDIER DAVANTAGE LA QUESTION DE LA MOBILITE ET NOTAMMENT AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Page 34 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La question de la mobilité sera mise en avant au sein des OAP thématiques afin de mettre en lumière le maillage de la commune et les possibilités de multimodalité.

**Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation**

22. JOINDRE EN ANNEXE LE SDAEP ET FAIRE DAVANTAGE LE LIEN ENTRE LES ZONES DE PROJET ET CE DERNIER. AUSSI, FAIRE LE PARALLELE AVEC LA REUTILISATION DES EAUX USEES DE LA STATION D'EPURATION ET LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE UNITE DE POTABILISATION. ENFIN, PROTEGER LES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAUX

Page 34 et 35 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les données disponibles concernant l'adduction en eau potable seront mobilisées dans la justification du projet urbain.

**Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation, Annexes**

23. FINALISER ET JOINDRE LE SDA ET FAIRE LE PARALLELE AVEC LES SECTEURS DE PROJETS. AUSSI, ETUDIER LA NATURE DES SOLS FLECHES POUR DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Page 35 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Autant que possible le lien sera fait.

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation, Annexes*

24. JOINDRE EN ANNEXE LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Page 35 et 36 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le schéma sera annexé au PLU.

*Modification de la pièce : Annexes*

25. MATERIALISER LE RISQUE INONDATION ET MODIFICATION DE LA PIECE 5.3.C

Page 36 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le PPRI n'étant pas entré en vigueur, la commune peut matérialiser une prescription faisant état de ce risque sur le règlement graphique. Cependant, les zones urbaines susceptibles d'être concernées par le risque inondation feront l'objet d'une sectorisation au sein du zonage et auront une réglementation particulière.  
Cf. Dossier complémentaire : « la prise en compte de la zone inondable »

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation*

26. MENTIONNER LE RISQUE SUBMERSION MARINE DANS LES SECTEURS CONCERNES

Page 37 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété avec cette information.

*Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation*

27. S'ASSURER DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE RISQUE INCENDIE

Page 37 et 38 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété en se basant sur les recommandations de la DDT concernant les prescriptions minimales à imposer dans le PLU.

*Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation*

## 28. PRENDRE EN COMPTE LE PPRN EN COURS

Page 38 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Autant que possible le PLU prendra en compte ce plan et il sera mis en annexe une fois entré en vigueur. Concernant le risque inondation, les zones urbaines susceptibles d'être concernées par ce risque feront l'objet d'une sectorisation au sein du zonage et auront une réglementation particulière.  
Cf. Dossier complémentaire : « la prise en compte de la zone inondable »

**Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation, Annexe**

## 29. RECOMMANDATION D'INTEGRER DES MESURES VISANT A LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE DANS LES OAP

Page 39 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

La préservation de la TVB et des espaces verts à protéger dans la trame urbaine (zones U et AU) sera renforcée afin d'assurer la lutte contre le réchauffement climatique.

**Modification de la pièce : OAP, Règlement écrit, Rapport de présentation**

## 30. FAIRE RESSORTIR DAVANTAGE LE PROJET COMMUNAL A TRAVERS LE LIEN ENTRE LES OAP NOTAMMENT

Page 40 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Une troisième OAP thématique sera réalisée et la justification du projet communal sera complétée dans le rapport de présentation.

Cf. Dossier complémentaire : « le projet urbain de Bonifacio » et « les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques »

**Modification de la pièce : OAP, OAP thématique, Rapport de présentation**

## 31. RETRAVAILLER LES OAP DE L'AGGLOMERATION

Page 41 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Lesdites OAP seront retravaillées et complétée, notamment en termes de programmation. Le phasage sera également revu. Par ailleurs, l'OAP thématique sur l'agglomération historique sera complétée et une troisième OAP thématique sera réalisée.

Cf. Dossier complémentaire : « les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques » et « le phasage des zones de projet »

**Modification de la pièce : OAP, OAP thématique, Rapport de présentation**

### 32. JUSTIFIER D'AVANTAGE LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE MUSELLA

Page 41 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

La justification du développement de la zone artisanale de Musella sera complétée notamment au regard des objectifs du SCoT Sud Corse (en cours).

Par ailleurs, la taille de la zone 1AUX sera réduite pour l'approbation afin de limiter la consommation d'ENAF.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

**Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation**

### 33. RETRAVAILLER/JUSTIFIER LES FORMES DES SDU AFIN QUE LES SECTEURS DE DENSIFICATION NE SOIENT PAS CONSIDERES COMME DES EXTENSIONS

Page 42 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

Les limites des SDU seront retravaillées pour l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Cf. Dossier complémentaire : « les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) »

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

### 34. PRENDRE LE REGLEMENT DE LA ZONE UC

Page 43 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

Le règlement de la zone UC sera repris afin de s'assurer d'être en conformité avec la loi Littoral et la loi Montagne.

**Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation**

### 35. JUSTIFIER LA ZONE NENR NOTAMMENT AU REGARD DU DECRET SUR LES FRICHES ET DE L'ARTICLE L111-27 DU CODE DE L'URBANISME

Page 43 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

La justification de la zone Nenr sera complétée au regard du décret sur les friches et de l'article L.111-27 CU.

**Modification de la pièce : Rapport de présentation**

### 36. RE-DELIMITER LE SECTEUR DE PROJET DE LA ZONE 1AUE A SANT-AMANZA NOTAMMENT A TRAVERS UNE ZONE NX

Page 44 de l'avis détaillé de la DDT

#### Réponse de la commune

Le périmètre et le classement du projet à Sant-Amanza seront retravaillés. Le périmètre sera réduit au strict nécessaire et la zone sera reclassée en NX.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet » (OAP 23 – Sant'Amanza)

**Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation**

37. JUSTIFIER DAVANTAGE LES EPR ET NOTAMMENT AU SEIN DU SECTEUR MUSELLA, BANCARELLO ET SPERONE. LA HAUTEUR DES BATIMENTS POURRAIENT ABAISSEE AFIN DE NE PAS CREER DES COVISIBILITES

Page 44 à 46 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Une modification et une justification des EPR pour les secteurs concernés sera effectuée afin de préserver au mieux les covisibilités depuis le littoral.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Proches du Rivage (EPR) »

**Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation**

38. RETIRER LES SECTEURS SPECIFIQUES NPL QUI NE SONT PAS ENCORE VALIDES PAR LA DMLC

Page 46 et 47 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La zone Npl sera revue afin de ne pas aller à l'encontre de la DMLC.

**Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation**

39. LIMITES COMMUNALES A ETUDIER ET NOTAMMENT L'ESPACE DOMAINE PUBLIC MARITIME ET ESPACES REMARQUABLES CARACTERISTIQUES (ERC)

Page 47 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

L'option d'utiliser les orthophotos sera étudiée afin d'adapter les limites communales dans le zonage.

**Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation**

40. CORRIGER LE ZONAGE AU NIVEAU DU PORT

Page 47 et 48 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La correction sera apportée.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet » (visuel sur le futur zonage)

**Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation**

41. JUSTIFIER DAVANTAGE LA SEQUENCE EVITER-REDUIRE-COMPENSER, D'ANALYSER LA CONSOMMATION DES ENAF (EN LIEN AVEC LES ESA ET LES ERPAT) ET DE JUSTIFIER LEUR COMPENSATION

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les compléments seront apportés afin de mieux justifier cette partie.

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

42. REALISER UNE ETUDE DE COVISIBILITE POUR CERTAINS POTENTIELS DE DENSIFICATION

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le potentiel de densification des secteurs identifiés par la DDT fera l'objet d'une attention particulière et pourra être modifiées si nécessaire pour minimiser les covisibilités. Des mesures pourront être mis en place afin d'interdire les possibilités de densifier sur ces secteurs.

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

43. METTRE A JOUR LE PADD – PAGE 18 – CONCERNANT LES FORMES URBAINES

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La mise à jour sera réalisée, si nécessaire, concernant les hameaux.

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

44. DETAILLER DAVANTAGE LE CONTENU DES OAP

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le contenu des OAP pour être complété, notamment pour les OAP prévues à court termes.  
Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

*Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation*

45. VERIFIER LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Page 49 et 50 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les modifications nécessaires seront apportées. Concernant les servitudes, elles sont disponibles en annexe du PLU. Elles ne sont pas toutes matérialisées sur le règlement graphique afin de ne pas gêner la lisibilité de ce dernier.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation*

## 46. PRECISER CERTAINS EMBLEMES RESERVES

Page 50 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Des compléments pourront être apportés au besoin.

**Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation**

## 47. COMPLETER LE REGLEMENT ECRIT ET NOTAMMENT AU SUJET DU DPM ET DE LA DEFENSE NATIONALE

Page 51 à 54 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété en tenant compte des différents points évoqués par la DDT.

**Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation**

## 48. COMPLETER LES ANNEXES

Page 51 à 54 de l'avis détaillé de la DDT

### Réponse de la commune

Les annexes du PLU seront complétées afin d'intégrer les éléments manquants.

**Modification de la pièce : Rapport de présentation, Annexes**

## II. COLLECTIVITE DE CORSE

La Collectivité de Corse a formulé une note d'observation sur le projet de PLU, à travers un courrier du 28/02/2025.

### A. LA PROJECTION DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS RETENUS

1. RECOMMANDATION D'AVOIR UNE ETUDE DE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE COHERENTE A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

Page 2

#### Réponse de la commune

La projection démographique est cohérente avec l'échelle supra-communale puisque plusieurs réunions se sont déroulées dans le cadre du SCoT afin que le taux de croissance soit en accord avec ce dernier. Toutefois, à ce jour, le SCoT est toujours en cours d'élaboration et donc non publié. La précision sera apportée dans le rapport de présentation.

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

### B. LA TRADUCTION DU BESOIN EN FONCIER CONSTRUCTIBLE DANS LE PLAN DE ZONAGE

1. COMPLETER L'ETUDE DE DENSIFICATION NOTAMMENT AU REGARD DE LA CAPACITE DE MOBILISATION DES LOCAUX VACANTS, DE REHABILITATION OU DE SURELEVATION DE BATIMENTS PERMETTANT DE REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE A VENIR, VOIRE DE REMOBILISATION DE MEUBLES DE TOURISME ET DE RESIDENCES SECONDAIRES AU PROFIT DE L'HABITAT PERMANENT

Page 3

#### Réponse de la commune

L'étude du point mort permet d'étudier les logements vacants ainsi que les résidences secondaires. En revanche, le parallèle avec la réhabilitation ou surélévation de bâtiments et la remobilisation de meublés de tourisme / résidences secondaires au profit de l'habitat permanent n'a pas été étudié. En effet, à ce jour, la commune ne souhaite pas engager de tel projet. Par ailleurs, si nécessaire, cette analyse sera une étude annexe et pouvant intégrer la PLU.

Plus précisément concernant la surélévation, la commune n'y est pas favorable dans toutes les zones constructibles (cf. règlement écrit) car cela pourrait compromettre le paysage de Bonifacio tant apprécié. C'est pour cela que les règles de hauteurs diffèrent d'une zone (ou secteur) à une autre.

Puis, concernant les meublés de tourisme / résidences secondaires, la commune souhaite conserver ces biens qui concourent à la vie touristique de la commune. Toutefois, comme le projet de PLU en témoigne, pour les 10 prochaines années, il est nécessaire de privilégier les nouvelles constructions au profit des bonifaciens (en résidence principale). La commune prévoit donc d'intégrer une prescription de « résidence principale » sur l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser à vocation habitat.

*Cf. Dossier complémentaire : « La servitude « résidence principale »*

*Modification de la pièce : /*

## 1. REVOIR LE DENSITE CAR ELLE SEMBLERAIT « ASSEZ FAIBLE ET N CORRELATION AVEC L'AMBITION COMMUNALE AFFICHEE DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) »

Page 3

### Réponse de la commune

La densité moyenne minimale visée est en cohérence avec l'identité du territoire, la biodiversité et les paysages bonifaciens ainsi que les capacités des voiries.

La densité, comme le prévoit le PADD, varie d'un secteur à un autre. L'objectif étant d'obtenir une densité moyenne de 10 log/ha.

### Page 16 du PADD :

En proposant une densité urbaine en cohérence avec l'identité des différents secteurs de la commune

Afin de **préserv**er l'**harmonie des espaces habités**, la commune prévoit d'adapter la densité urbaine en **cohérence avec les différentes morphologies des secteurs urbanisés**. Il apparaît important d'éviter la standardisation des constructions sur l'ensemble du territoire et de **préserv**er le **caractère de chaque site**, selon s'il est proche de la ville dense ou dans les secteurs les plus ruraux.

Pour cela, **une prise en compte accrue de la biodiversité et des paysages** dans l'aménagement urbain est nécessaire, notamment au niveau du plateau.

La commune prévoit donc de densifier plus fortement l'agglomération historique, l'agglomération secondaire et le village de Musella. En contrepartie, une densité plus faible sera requise dans les secteurs déjà urbanisés qui peuvent être conforter afin **de garder une harmonie et des espaces de respiration** dans ces secteurs plus excentrés.

La commune vise ainsi à **préserv**er le **paysage du Piale**, encore aujourd'hui très préservé par la présence de murets en pierre, d'une forte végétation et de constructions en plain-pied qui sont très peu visibles depuis les axes routiers. Elle vise aussi à préserver les corridors écologiques dus aux nombreuses coupures urbaines, à la présence de vergers, d'oliveraies, de haies...

Par ailleurs, la commune souhaite **éviter de surcharger les voies routières qui ne sont pas calibrées pour un flux important** en limitant le développement de certains secteurs.

*Modification de la pièce : /*

## 2. REVOIR LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DEDIEE A L'ACTIVITE ECONOMIQUE OU L'INTEGRER A UNE ENVELOPPE GLOBALE DE CONSOMMATION D'ENAF

Page 3

### Réponse de la commune

La démonstration avec une enveloppe globale sera explicitée plus clairement dans le rapport de présentation, bien que cette analyse soit déjà présente (cf. page 123 du rapport de présentation – pièce 1C).

De plus, la taille de la zone 1AUX sera réduite pour l'approbation afin de limiter la consommation d'ENAF.

*Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »*

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

## 3. REQUALIFIER CERTAINES DENTS CREUSES EN EXETENSION

Page 3 et 4

### Réponse de la commune

L'étude sur le potentiel de densification sera révisée en ce sens.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation, annexe 1D.4*

## C. LA LOI LITTORAL ET LE PADDUC

### 1. FRAGILITE JURIDIQUE QUANT A LA DEFINITION DES DIFFERENTES FORMES URBAINES

Page 4 et 5

#### Réponse de la commune

La commune consciente de la difficulté à répondre parfaitement aux critères du PADDUC tient à défendre son projet de territoire.

En effet, tous les secteurs identifiés répondent parfaitement à la réalité du « terrain » c'est-à-dire à la vision des habitants et des élus en ce qui concerne les secteurs déjà construits et ceux pouvant se développer.

Toutefois, la commune prévoit de revoir le périmètre de certains SDU afin d'éviter toute fragilité juridique sur ce qui pourrait être considéré comme des extensions.

Cf. Dossier complémentaire « Les Secteurs Déjà Urbanisée (SDU) »

Modification de la pièce : /

### 2. FRAGILITE DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AGRICOLES, NATURELS ET NATURELLE ÎLE DE CAVALLO

- Constructions liées à l'activité agricole
- Constructions liées à l'activité naturelle, forestière
- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilées
- Equipements sportifs ayant un caractère démontable

...

Page 4 et 5

#### Réponse de la commune

La commune, consciente des dispositions de la Loi littoral a en effet permis des constructions et des aménagements mais dans les limites du caractère de la zone, des besoins et du projet communal. Les autorisations sont très limitées et sont en cohérence avec les objectifs de la Loi visant à la réduction de la consommation des ENAF et la lutte contre l'artificialisation des sols. La commune prendra néanmoins en compte cette remarque afin d'étudier les possibilités d'évolution du règlement écrit.

Modification de la pièce : /

### 3. MENTIONNER LA DATE DE CONSTRUCTION DES BATIS IDENTIFIES POUR DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Une attention particulière devra être portée au changement de destination identifié sur deux bâtiments situés sur la parcelle Q 272, propriété de la Collectivité de Corse.

« La destination envisagée ne permettrait pas des possibilités d'aménagement de ce site en lien avec l'accueil du public au regard de la vocation d'un espace naturel sensible (ENS).

Un sous-secteur Ni spécifique à l'ENS devrait ainsi être créé afin de permettre un éventuel changement de destination vers des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », ainsi que les « autres équipements recevant du public ».

Page 5 et 6

#### Réponse de la commune

Une attention particulière sera donnée à ladite parcelle.

Pour les changements de destination, des conditions relatives à la date de construction du bâti et à l'absence d'usage agricole seront spécifiées dans le règlement écrit.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

## 4. RESPECTER LA VOCATION DES PLAGES DU PADDUC

« 4 catégories de plages ont été définies par le PADDUC : « naturelle », « naturelle fréquentée », « semi-urbaine » et « urbaine ». Le document d'urbanisme local peut proposer un sous découpage plus précis des plages pouvant entraîner un changement de vocation. Toutefois, ce changement de vocation ne peut s'effectuer qu'au regard des critères du PADDUC permettant de définir chacune de ces plages.

Page 6 à 8

### Réponse de la commune

La remarque sera prise en compte dans le PLU afin de respecter la vocation des plages du PADDUC.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

## D. LA PRESERVATION DES ESPACES DEFINIS PAR LE PADDUC ET LA LUTTE CONTRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

### 1. COMPLETER LES ERC ET LEUR JUSTIFICATION

Page 6 à 8

### Réponse de la commune

Les ERC seront redéfinis afin de mieux correspondre à ceux définis par le PADDUC. Ils seront également identifiés par une prescription surfacique afin d'être plus facilement identifiable sur le zonage.  
Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

## B. REVOIR LES EPR LEUR JUSTIFICATION

Page 8

### Réponse de la commune

Une modification et une justification de certains EPR sera effectuée afin de préserver au mieux les covisibilités depuis le littoral.  
Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Proches du Rivage (EPR) »

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

### 1. ANALYSER A NOUVEAU LA CONSOMMATION « TROP FORTE » D'ENAF

Page 8 et 9

### Réponse de la commune

La commune a appliqué la réglementation en vigueur c'est-à-dire réduire sa consommation d'ENAF et se rapprocher autant que possible d'une réduction de moitié sur la période 2021-2031 en prenant en référence la période 2011-2021. À la suite d'un travail en collaboration post-arrêt avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière et le respect de cet objectif seront repris et explicités dans le document d'urbanisme pour l'approbation. Ces précisions seront apportées au rapport de présentation du PLU.  
Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF »

Modification de la pièce : /

## 2. ANALYSER LA CONSOMMATION TROP IMPORTANTE D'ESPACES AGRICOLES (ESA ET RPG)

Page 8 et 9

### Réponse de la commune

La commune prend en compte cette remarque et va réduire certaines zones de projet afin de préserver des terres agricoles. Elle révisera également le phasage de ces OAP.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

## 3. MODIFIER LES ZAP

Page 9 et 10

« Le projet de PLU classe sous le terme de zone agricole protégée (ZAP) des espaces qui ne semblent pas avoir été classés en tant que tel au terme de la procédure règlementaire consacrée.

En effet, une ZAP est un outil créé par la loi d'orientation du 9 juillet 1999 et codifié par l'article L112-2 du Code rural. Elle constitue une **servitude d'utilité publique** au sens de l'article R151-51 du Code de l'urbanisme. Sa mise en place est strictement encadrée par la loi et nécessite une **procédure spécifique**, incluant une enquête publique et une approbation par arrêté préfectoral. Une fois instaurée, la ZAP doit impérativement figurer dans les annexes du PLU, précisément dans la section dédiée aux servitudes d'utilité publique (SUP) (annexes 5.1 du projet de PLU), afin d'être opposable aux tiers.

### Réponse de la commune

La zone agricole protégée n'est pas à regarder comme celle mentionnée au titre de l'article L112-2 du Code Rural, soit une servitude.

En effet, la zone AP du PLU correspond à des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels. Elle vise à apporter une réglementation plus restrictive en comparaison à la zone agricole. Pour éviter toute confusion, l'intitulé de la zone AP sera renommé en AE (= zona agricole en enjeux écologique).

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

## 4. COMPLETER ET JUSTIFIER LES ESA

Page 10 et 11

« Afin d'éviter toute confusion et de permettre de vérifier la compatibilité du projet de PLU avec le PADDUC. Ces zones doivent être **clairement identifiées et nommées espaces stratégiques agricoles et apparaître en zone A indicée « s »** dans le règlement graphique et écrit.

En effet, le PADDUC dispose que les ESA doivent être classés en zone A affectée d'un indice et **ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt.**

De même, que le PADDUC indique que **les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une activité forestière.**

### Réponse de la commune

Les ESA seront regroupés et affichés dans une zone « AS ».

La méthode sera complétée notamment à l'aide de cartographie justificative et du DOCOBAS 2025. Une annexe au rapport de présentation détaillera cette méthode et la justification des ESA non retenus et ajoutés.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »

A l'instar des ESA, une annexe au rapport de présentation détaillera la méthode de classement des ERPAT ainsi que la justification des secteurs non retenus et ajoutés. Les ERPAT seront classés en zone agricole (A ou AE).

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) »

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

## 5. REVOIR LA ZONE N NOTAMMENT DU FAIT DE LA PRESENCE D'ESA ET D'ERPAT

Page 11 et 12

### Réponse de la commune

Le règlement graphique sera revu en ce sens. Les ESA et les ERPAT seront tous classés en zone agricole.  
Cf. la réponse au-dessus à « 4. Compléter et justifier les ESA »

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation*

## 6. JUSTIFIER LES PROJETS CONCERNES PAR LES ZONES NENR

Page 12 et 13

A défaut de justifications particulières ces zones devraient ainsi être relocalisées sur des espaces moins favorables à l'activité agricole.

### Réponse de la commune

La justification de la zone Nenr sera complétée au regard du décret sur les friches et de l'article L.111-27 CU.

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

## 7. RECOMMANDATION DE MISE EN PLACE D'EBC

Page 13

« Pour rappel, le Code de l'urbanisme dispose dans son article L121-27 que les PLU des communes soumises à la loi littoral (ce qui est le cas de la commune de Bonifacio) classe en EBC, au titre de l'article L113-1 du même code, **les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune**, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (Conseil des Sites de Corse pour la Corse). Le passage en Conseil des Sites doit intervenir avant l'arrêt du projet de PLU ».

### Réponse de la commune

Une étude en ce sens est menée et un passage en conseil des sites est programmé le 4 juillet 2025, avant l'enquête publique, afin d'ajouter des EBC au PLU de Bonifacio.  
Cf. Dossier complémentaire « Les Espaces Boisés Classés (EBC) »

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

# E. LES OUTILS ET DISPOSITIONS DU PROJET DE REVISION DU PLU AU REGARD DES PROJETS DE TERRITOIRE

## 1. REALISER DES OAP POUR TOUTES LES EXTENSIONS

Page 13

« Il peut, par ailleurs, être constaté que des extensions en zone urbaine (U) appelleraient un zonage AU et ainsi une OAP permettant de cadrer leur développement. Le PADDUC dispose, à ce titre, que les zones d'extension doivent être couvertes par des OAP afin d'orienter le développement attendu ».

### Réponse de la commune

Une révision de l'analyse des extensions de la zone urbaine sera effectuée. En fonction de la taille de l'extension, la commune jugera de l'utilité de la mise en place d'une OAP ou on. Pour rappel, toute extension ne nécessite pas un classement en zone AU. L'OAP n'est donc pas obligatoire de fait.

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation*

## 2. REVOIR LE NOMBRE D'OAP

Page 14 et 15

« Le projet de PLU prévoit un total de 27 secteurs soumis à OAP ce qui témoigne d'une très forte dispersion des secteurs d'extension urbaine. Cela **nuît, par ailleurs, à la cohérence globale de l'aménagement du territoire communal** et en particulier des secteurs du Piale (du plateau).

### Réponse de la commune

Compte tenu du nombre important d'espace interstitiel et de dent creuse, la commune a souhaité mettre en place des OAP au sein de sa trame urbaine et non pas uniquement sur les zones à urbaniser en extension. Cela témoigne de la volonté communale d'encadrer l'urbanisation et d'optimiser son foncier disponible. Cela n'est en aucun cas le témoignage d'une dispersion des secteurs d'extension urbaine.

Un travail sera néanmoins mené sur le phasage des OAP et sur la révision de certains périmètres de projet.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

## F. LA PRISE EN COMPTE DES PROJETS ROUTIERS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

### 1. METTRE EN PLACE DES ER POUR LES PROJETS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Page 15 et 16

« La Collectivité de Corse a prévu, ainsi, la réalisation d'opérations routières sur le territoire communal.

Il s'agit des opérations suivantes :

- création d'une voie verte (section 2 et g - RT ro), y compris l'aménagement du carrefour de Cavallu Mortu;
- élargissement des ex-RD5B-60 et la zone de Maora (constituant la mesure compensatoire) ;
- aménagement du carrefour Trinité/Sant'Amanza : aménagement d'une voie verte le long de la RT ro entre Bunifaziu et Portivechju et aménagement des emprises de l'ancienne voie ferrée en voie verte.

Aussi, afin de permettre la réalisation de ces opérations, la mise en place d'emplacements réservés (ER) au bénéfice de la Collectivité de Corse, dans le PLU de Bunifaziu, est demandé. »

« Enfin, il conviendra, dans le règlement du PLU :

- de proscrire la création d'accès directs sur les RT r10 et RT 40 hors agglomération ;
- d'intégrer des reculs de 75 ml des constructions par rapport à l'axe des RT 10 et agglomération ;
- d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des RT 10 agglomération,
- d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des ex-RD »

### Réponse de la commune

Les ER seront matérialisés dans le règlement graphique. La collectivité de Corse devra néanmoins fournir à la commune les couches SIG.

Par ailleurs, certaines OAP pourraient être modifiées afin d'ajouter ces ER.

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

## G. LA RESSOURCE EN EAU

### 1. ABORDER DES MESURES EN FAVEUR DE LA SOBRIETE HYDRIQUE

Page 16 à 18

« Enfin, il est important de souligner que l'eau constitue une ressource limitée et vulnérable. La commune est donc initiée à adopter des mesures concrètes en faveur de la sobriété hydrique, en s'inscrivant dans un pacte de préservation des ressources en eau. Cette démarche est indispensable pour protéger cette ressource vitale et garantir sa disponibilité pour les générations futures ».

#### Réponse de la commune

A travers les OAP, la commune tentera de partager des recommandations à ce sujet.

*Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation*

## H. LES PROPRIETES DE LA COLLECTIVITE DE CORSE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

### 1. REVOIR LE ZONAGE SUR L'ILE DE CAVALLO

Page 19

« S'agissant du règlement de ces zones et des possibilités de changement de destination des bâtiments existants, il convient de se référer aux observations émises en partie I.

En effet, sur le seul sujet du changement de destination des bâtiments de la parcelle Q272 comme rappelé en partie I, le règlement de la zone ne permet pas des possibilités d'aménagement de ce site en lien avec l'accueil du public au regard de la vocation à un espace naturel sensible ENS. **Un sous-secteur NI spécifique à l'ENS devrait ainsi être créé afin de permettre un éventuel changement de destination vers des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », ainsi que les « autres équipements recevant du public ».**

De plus, comme évoqué en partie I, **le zonage NI pourrait être au plus près du bâti et ainsi classer le reste de celle-ci en NPR surtout au nord-ouest de l'île.**

En complément d'information, il peut être indiqué que **les services de la Collectivité de Corse vont lancer une étude faune-flore sur cette parcelle**, mais également sur les parcelles situées dans l'emprise du projet (sous réserve de l'autorisation de l'Association Syndicale de l'île de Cavallo (ASIC) propriétaire).

Enfin, pour rappel, la localisation de l'ensemble des ENS présents sur le territoire communal et des zones de préemption à ce titre est intégrée dans une cartographie réalisée par les services de la Collectivité de Corse en annexe 4. »

#### Réponse de la commune

Le zonage et le règlement écrit seront revus afin de prendre en compte cette remarque.

*Modification de la pièce : Règlement écrit, Règlement graphique, Rapport de présentation*

### III. L'INAO

L'INAO a formulé un avis le 18 février 2025 dans lequel certaines réserves sont communiquées. Sous réserve de les lever, l'INAO ne s'opposera pas au projet de PLU.

#### A. IDENTIFIER LES PROJETS EXISTANTS DE CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONE NENR

##### Réponse de la commune

Les centrales photovoltaïques existantes seront intégrées à la zone Nenr du règlement graphique du PLU.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation*

#### B. COMPLETER L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'IMPACT REEL DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES AVEC LA CONSOMMATION DES ESA ET DES ERPAT

##### Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété avec une analyse détaillée et cartographique des impacts du projet de PLU sur les ESA et les ERPAT.

*Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) – extrait cartographique des adaptations des ESA PADDUC »*

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

#### C. REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES PRESENTANT DE FORTES POTENTIALITES POUR L'ENSEMBLE DES SIQO AU SEIN DE 3 SECTEURS (4 OAP)

- OAP 14 (Cavallo Morto)
- OAP 6 et 10 (Licetto)
- zone AUX (Musella)

##### Réponse de la commune

La commune retravaillera les projets de ces secteurs. Si la réduction n'est pas envisageable, elle mettra en avant la compensation de ces espaces sur parcelles de valeurs/caractéristiques équivalentes.

*Modification de la pièce : OAP, règlement graphique, Rapport de présentation*

## IV. LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture a formulé un avis le 28 février 2025 dans lequel certaines demandes sont formulées. Compte tenu de l'importante consommation de terres agricoles prévue dans le PLU, à travers les zones constructibles, la chambre d'agriculture donne un avis défavorable au projet de PLU.

### A. IDENTIFIER LES ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES

La chambre d'agriculture identifie des incohérences dans le rapport de présentation concernant la surface des ESA dans le PLU. Si la surface est bien 1019 ha, elle est insuffisante car le quota minimum pour la commune de Bonifacio est de 1158 ha.

#### Réponse de la commune

L'identification des ESA sera redéfinie à travers une nouvelle méthode se basant sur le PADDUC et le DOCOBAS. Les ESA seront classés dans une zone spécifique (As) afin de mieux apprécier leur localisation et leur protection réglementaire.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation*

### B. REDUCTION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

La chambre d'agriculture identifie plusieurs secteurs consommateurs de terres agricoles, notamment des ESA, qu'elle remet alors en question.

Pour les zones à urbaniser, il s'agit des secteurs suivants :

- Licetto (OAP n°6)
- Parisi (OAP n°10)
- Araguina – Cavallo Morto (OAP n°14)
- Musella (OAP n°24)

Pour les zones urbaines, il s'agit des secteurs suivants :

- Musella (parcelles situées au sud-est de la zone UM)
- Cartarana (OAP n°7 et 9)
- Padorelle (OAP n°11 et 13)
- Campagro (OAP n°20)
- Saint-Julien (OAP n°1 et 2)

#### Réponse de la commune

Le projet urbain sera repris en tenant compte des remarques de la chambre d'agriculture.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

*Modification de la pièce : Règlement graphique, OAP, Rapport de présentation*

## V. LA MRAE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a adopté un avis le 06 mars 2025. Dans cet avis, elle a formulé plusieurs recommandations qui sont listées ci-dessous.

### A. REVOIR / RENDRE PLUS PRECIS ET LISIBLE L'ÉVALUATION DE LA CONSOMMATION DES ENAF 2024-2035

La MRAe a relevé des incohérences.

Page 7

#### Réponse de la commune

Le dossier sera revu en ce sens. Un travail de méthode a été amorcé avec la DDT en ce sens.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF »

Le rapport de présentation sera complété afin de rendre plus lisible la consommation d'ENAF projetée sur la période 2024-2035.

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

### B. REVOIR LA PRISE EN COMPTE LA GESTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, LE RESPECT DES DOCUMENTS CADRES, LA BIODIVERSITE, LE PAYSAGE ET LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

« Il apparaît difficile d'analyser les incidences environnementales induites par le PLU, en l'absence de correspondance claire entre les zones étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale et celles figurant dans les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les OAP n°4, n°5, n°10, n°14, n°22, n°23, et n°24 ont été incluses dans l'évaluation environnementale, tandis que les autres **zones 1AU, à savoir les OAP n°6, n°8 et n°16, n'ont pas fait l'objet de cette analyse** ».

Page 7

#### Réponse de la commune

Le dossier sera revu en ce sens. Une correspondance claire sera mise en place entre les projets urbains et leur mention dans l'évaluation environnementale.

Les OAP mentionnées, incluses en zone urbaine, seront ajoutés dans le dossier. Ces dernières ont bien fait l'objet d'une étude environnementale mais n'apparaissent pas dans le dossier arrêté car elles sont classées en zone urbaine. Cela sera rectifié pour l'approbation du PLU.

Cf. Dossier complémentaire : « l'évaluation environnementale »

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

### C. RECTIFIER L'INCOHERENCE DE LA SURFACE DES ESA RETENUE DANS LE PLU

« L'évaluation environnementale indique une superficie de 1 019 ha, tandis que le règlement des zones mentionne environ 2 588 ha et que le PADDUC fixe un objectif de 1 158 ha pour ces espaces ».

« En zone U, le projet de PLU arrêté n'a pas maintenu plusieurs ESA d'envergure, notamment dans les secteurs de Saint-Julien, Padorella et Cartarana. De surcroît, plusieurs zones AU, destinées aux extensions urbaines, empiètent sur des surfaces d'ESA inscrits dans le PADDUC, notamment dans les secteurs de Musella, Padorella et Cartarana (zones 1AU et 1AUx). Enfin, certaines terres agricoles sont proposées en compensation sans que le dossier ne démontre leur « équivalence agricole », ni ne les justifie en termes de potentiel agronomique, de pente ou d'accès aux réseaux en eau ». « Les compensations proposées doivent en outre être justifiées en termes de potentiel agricole et d'accès aux réseaux en eau ».

Page 8

#### Réponse de la commune

Une annexe ESA sera réalisée afin de renforcer la justification de la surface des ESA retenue dans le PLU. A minima, la surface des ESA dans le PADDUC sera identifiée.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation*

## D. COMPLETER LES ERC ET ANALYSER L'IMPACT DE CES DERNIERS NOTAMMENT A PROXIMITE IMMEDIATE DES ZONES URBAINES

« La MRAe recommande d'intégrer les ERC non couverts par les zones AR ou NR dans le PLU et d'évaluer les impacts potentiels des zones U voisines sur ces espaces, notamment dans les secteurs de Bancarello et Baccosa ».

Page 8

#### Réponse de la commune

Les ERC seront redéfinis afin de mieux correspondre à ceux définis par le PADDUC. Ils seront également identifiés par une prescription surfacique afin d'être plus facilement identifiable sur le zonage.  
 Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation*

## E. COMPLETER LA JUSTIFICATION DE L'ETUDE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

« La MRAe recommande de justifier la révision de la délimitation de l'espace proche du rivage ».

Page 8

#### Réponse de la commune

Le rapport de présentation comprend une annexe de 67 pages, justifiant les espaces proches du rivage : pièce « 1D\_3\_JUSTIFICATION\_ESPACES\_PROCHES\_RIVAGE ». Des ajustements seront apportés à la délimitation des EPR en tenant compte des présentes remarques.  
 Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Proches du Rivage (EPR) »

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation*

## F. REVOIR LE REGLEMENT ECRIT DANS CERTAINS SECTEURS EXPOSES/CONCERNES PAR DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

« La MRAe recommande de justifier la révision de la délimitation de l'espace proche du rivage ».

Page 8

#### Réponse de la commune

Le règlement écrit sera revu et complété afin de s'assurer que la hauteur des bâtiments autorisés ne vienne pas compromettre l'intégration paysagère et la définition de la limite des EPR.

*Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation*

## G. JUSTIFIER DAVANTAGE LES OAP NOTAMMENT CONFORMEMENT A LA LOI LITTORAL

« La MRAe recommande de justifier les choix du PLU conformément à la loi littoral, de définir les OAP de manière détaillée et de protéger les zones sensibles proches du rivage contre toute extension urbaine.

Page 8 et 9

Réponse de la commune

La justification des OAP sera renforcée. Les OAP présentés dans les SDU et assimilés à des extensions seront supprimés.

Cf. Dossier complémentaire : « les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) »

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation*

## H. JUSTIFIER DAVANTAGE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE MUSELLA

« La MRAe recommande de justifier les extensions nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises dans la zone d'activité de Musella, conformément aux orientations du SCoT Sud Corse, et de réaliser une étude sur les variantes d'implantation des activités ».

Page 9

Réponse de la commune

La justification sera complétée et le périmètre de la zone d'extension de Musella (1AUX) sera réduit afin de limiter l'extension urbaine.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

*Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation*

## I. REVOIR LES INDICATEURS DE SUIVI

« La MRAe estime que l'élaboration du PLU n'est [...] pas assortie d'un dispositif de suivi opérationnel. La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et par une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.

Page 9

Réponse de la commune

Les indicateurs seront repris et précisés afin de répondre à la demande de la MRAe.

*Modification de la pièce : Rapport de présentation (partie évaluation environnementale)*

## J. JUSTIFIER DAVANTAGE LE SCENARIO DE PROJECTION

- Taux de croissance
- Besoin en logements
- Part résidences principales et résidences secondaires

« La MRAe recommande d'expliquer le choix de la commune de s'écarter de la tendance démographique récente de 1,0 %/an en la doublant, choix ayant des conséquences fortes sur le nombre de résidents nouveaux à loger et sur la superficie à ouvrir à l'urbanisation. Elle recommande de compléter le dossier en donnant une estimation du nombre de résidences secondaires qu'est supposé engendrer le PLU ».

Page 9 et 10

Réponse de la commune

La justification sera complétée en ce sens, notamment avec la mise en place de la servitude de résidence principale au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Cf. Dossier complémentaire : « la servitude « résidence principale »

*Modification de la pièce : Rapport de présentation*

## K. CLARIFIER LA CONSOMMATION D'ESPACES 2024-2034

- Zones AU
- Zones U extension
- Potentiel de densification
- Emplacements réservés

Page 10

### Réponse de la commune

Suite à un travail en collaboration avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière et le respect de cet objectif seront repris et explicités dans le document d'urbanisme pour l'approbation. Par ailleurs, la vérification entre le potentiel de densification et la consommation d'ENAF sera complétée et mis à jour avec le travail fait en collaboration. Elles seront précisées dans le rapport de présentation. Une note complémentaire pourra compléter les annexes au rapport de présentation.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

## L. ABORDER LA THEMATIQUE DE LA RENATURATION – VOIRE DEVELOPPER UNE OAP THEMATIQUE SPECIFIQUE

« Compte tenu des ouvertures à l'urbanisation susceptibles d'impacter l'environnement, il serait opportun de contrebalancer leurs impacts résiduels au travers de mesures de renaturation ou de zones de compensation. Le rapport de présentation ne contient aucune analyse des terrains susceptibles d'être renaturés ».

« La MRAe [...] recommande d'inclure dans le rapport une analyse des terrains propices à la renaturation pour compenser les impacts environnementaux des ouvertures à l'urbanisation, voire de développer une OAP spécifique ».

Page 10 et 11

### Réponse de la commune

Un travail de définition concernant des zones de compensation sera ajouté dans le dossier afin de garantir un équilibre territorial entre développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

## M. JUSTIFIER LA CONSOMMATION D'ENAF AU TITRE DE L'ARTIFICIALISATION (LOI CLIMAT ET RESILIENCE) ET PARALLELE AVEC L'ECHEANCE A 2028

« S'agissant de la consommation d'espaces, la loi « Climat et Résilience » a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici à 2031 par rapport à la décennie précédente. En Corse, cet objectif de 50 % ne s'applique pas. Toutefois, il appartient au PADDUC de fixer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi qu'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de dix années. Les PLU doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2028, faute de quoi aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans les zones à urbaniser (AU) des PLU à partir de cette date ».

Page 11

### Réponse de la commune

Suite à un travail en collaboration avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière dans le respect de la loi « Climat et Résilience » a été redéfinie afin de garantir la validité du projet urbain de Bonifacio. L'adaptation du projet urbain, à travers le phasage des OAP et la réduction de certaines zones U et AU, vise à respecter cet objectif maximal de consommation.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF » et « Le phasage des zones de projets »

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

Renforcer les espaces à enjeux environnementaux - voire prévoir une OAP thématique spécifique (ou intégration dans les OAP sectorielles) :

- Réservoirs de biodiversité
- Espaces stratégiques environnementaux
- Corridors écologiques

« La MRAe recommande de renforcer la protection des réservoirs de biodiversité et des espaces stratégiques environnementaux en interdisant la constructibilité sur les secteurs sensibles. Elle recommande d'intégrer des mesures d'évitement détaillées dans les OAP et d'inscrire dans le règlement du PLU des mesures de préservation des corridors écologiques identifiés ».

Page 12

#### Réponse de la commune

L'article n°5, intitulé « secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine », des dispositions communes du règlement écrit comprend des mesures de protection pour les éléments du patrimoine et du paysage (DC14) ainsi que pour les éléments de la trame verte et bleue (DC20). Ces mesures pourront être complétées/renforcées.

Les enjeux liés à la TVB seront également intégrés dans les OAP sectorielles, quand cela n'est pas déjà le cas.

L'évaluation environnementale et notamment le travail de terrain des écologues ont déjà permis de prendre en compte les enjeux écologiques dans le projets urbains.

Cf. Dossier complémentaire : « l'évaluation environnementale » et « Le phasage des zones de projets »

Modification de la pièce : Règlement écrit, OAP, Rapport de présentation

## N. INTEGRER EN NP LES ZONES NATURA 2000 ET INTERDIRE LES EXTENSIONS

« La MRAe recommande de renforcer la protection des sites Natura 2000 de Bonifacio en révisant le règlement graphique pour y délimiter précisément **les zones NP et en interdisant toute extension de constructions dans ces secteurs sensibles**. Des mesures spécifiques de gestion des risques, telles que la prévention des marées noires et la maîtrise des mouillages, doivent être intégrées dans les documents réglementaires.

Une gestion active des espèces invasives et une meilleure régulation des activités humaines, y compris la limitation du tourisme de masse et de la circulation non contrôlée, sont également nécessaires pour préserver la biodiversité exceptionnelle de ces espaces ».

Page 12 et 13

#### Réponse de la commune

Les périmètres des zones Natura 2000 seront étudiés afin de faire évoluer la réglementation dans ces espaces et ainsi garantir leur préservation.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Règlement graphique, Rapport de présentation

## O. PROCEDER AUX CLASSEMENTS EBC AFIN DE PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER

Page 13

#### Réponse de la commune

Des EBC seront intégrés au règlement graphique afin de préserver le patrimoine paysager de Bonifacio. Une étude en ce sens est menée et un passage en conseil des sites est programmé le 4 juillet 2025, avant l'enquête publique, afin d'ajouter des EBC au PLU de Bonifacio.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Boisés Classés ».

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

## P. TRAVAILLER LA HAUTEUR ET LA VOLUMETRIE DES BATIS EN ZONE Nt ET NENR

« Plusieurs projets portés par la commune présentent un risque d'impact sur le paysage. Il s'agit notamment des zones Nt, prévues pour l'implantation d'un transformateur électrique à proximité du rivage, et des zones Nenr, destinées à la mise en place de centrales de production d'énergies renouvelables. Dans ces secteurs, les règlements ne prévoient aucune limitation en **termes de hauteurs et de volumétries**, ce qui pourrait altérer de manière significative le paysage.

Page 13

### Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété afin d'imposer une limitation de hauteur dans les zones Nt et Nenr. Cette réglementation assurera la faisabilité des projets et surtout leur insertion paysagère.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

## Q. ANNEXER LA CHARTE PAYSAGERE ADOPTEE EN 2016

« A l'occasion de l'élaboration du PLU, la charte paysagère, adoptée en 2016, pourrait être mise à jour pour tenir compte de la démarche de labellisation Grand Site de France, et annexée au Plan local d'urbanisme (PLU).

Page 14

### Réponse de la commune

La charte paysagère sera annexée au PLU et le règlement écrit fera un rappel de cette dernière dans chaque zone concernée.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation, Annexes

## R. RENFORCER LE REGLEMENT ECRIT EN MATIERE DE TRAITEMENT ARCHITECTURAL

« Le règlement écrit présente des insuffisances en matière de traitement architectural. En effet, il ne prévoit pas l'interdiction de toute transformation des falaises et n'apporte aucune précision concernant :

- les dispositifs d'éclairage extérieur,
- les modalités d'interdiction
- l'intégration des blocs de climatisation en façade
- le traitement des devantures commerciales

De plus, ce règlement aurait gagné en qualité en détaillant davantage le traitement architectural des constructions en zones urbaines ».

Il semble que le règlement écrit ne garantisse pas suffisamment la préservation du patrimoine local dans le cadre des projets de modification de voirie des emplacements réservés. En particulier, les **murs en pierre sèche** formant les bas-côtés des voies ainsi que les autres éléments du petit patrimoine local ne sont pas suffisamment protégés face aux projets d'élargissement ou de modification des voies. Il serait donc souhaitable de renforcer le texte du règlement **en précisant que la préservation de ces éléments patrimoniaux doit être systématiquement prise en compte et intégrée dans les projets de voirie**. En cas de nécessité de déposer pour élargir la voie, les éléments en question (tels que les murs en pierre sèche, baracuns ou abris adossés) **devraient être systématiquement remontés à l'identique, afin de maintenir l'identité et la valeur patrimoniale des lieux**.

Page 14 et 15

### Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété en tenant compte des propositions de la MRAe.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

## S. RETRAVAILLER LES OAP

« La MRAe recommande de préciser le document des OAP en y incluant des intentions claires sur **l'implantation** et la volumétrie des constructions, notamment dans les secteurs proches de monuments historiques ou en covisibilité avec des sites inscrits, afin de mieux protéger le patrimoine environnant. Il serait également pertinent d'ajouter une OAP spécifique pour la zone UE, ainsi que des croquis et photomontages pour évaluer l'insertion paysagère des projets ».

- « De plus, certaines OAP – telles que celles des secteurs n°3 "Saint-Julien", n°4 "Monteglione", n°13 "Padorelle" et n°14 "Araguina" – se situent à proximité immédiate de monuments historiques ou sont en covisibilité avec des sites inscrits. Dans ce contexte, ces OAP devraient faire l'objet d'une attention particulière pour protéger le patrimoine environnant. Il serait nécessaire d'envisager, dans ces zones sensibles, **une réduction de l'emprise bâtie, une attention plus appuyée aux espaces verts à aménager, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions**, afin de respecter et préserver l'identité du patrimoine local ».
- Création OAP pour la zone UE afin de prendre en compte « les vues depuis la mer et depuis la ville, ainsi que le caractère du paysage historique du Boscu, afin de préserver l'intégrité visuelle et patrimoniale de la zone ».

Page 15

### Réponse de la commune

Les OAP seront retravaillées de sorte à prendre en compte les enjeux de covisibilité et d'insertion paysagère. Des mesures d'aménagement seront proposées afin de répondre aux plus grands nombreux d'enjeux sur le territoire.

*Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation*

## T. DEMONTRER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DU TERRITOIRE

- Inondation
- Feu de forêt
- Mouvement de terrain
- Radon

« La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte des divers risques et notamment les risques d'incendie et de mouvement de terrain dans les secteurs d'ouverture à urbanisation et ceux à vocation d'espaces à aménager ».

Page 16

### Réponse de la commune

Le rapport de présentation, le règlement graphique et les annexes seront complétés au besoin afin de justifier de la bonne prise en compte des différents risques à laquelle est soumise la commune de Bonifacio.

*Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation, Annexes*

## U. DEMONTRER L'ADEQUATION ENTRE LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU ET LES BESOINS ESTIMES A HORIZON 2035

« La MRAe recommande de compléter le diagnostic territorial en justifiant l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon 2035, prévue par le PLU, et plus particulièrement au regard des nouveaux besoins en eau qu'engendreront les nouveaux logements programmés, ainsi que l'affluence touristique de la commune à l'horizon 2035 ».

Page 16 et 17

### Réponse de la commune

Le PLU sera complété en ce sens autant que possible en fonction des données disponibles.

*Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation*

## V. DEMONTRER L'ADEQUATION ENTRE LES CAPACITES D'ASSAINISSEMENT ET LES SECTEURS DE PROJETS

« Concernant le zonage d'assainissement, bien que la carte d'aptitude des sols soit mentionnée, elle n'est pas fournie. Il est nécessaire de vérifier la cohérence des secteurs ouverts à l'urbanisation avec la capacité des sols à supporter l'assainissement non collectif pour les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement.

Enfin, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que « lorsque les réseaux d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du plan local d'urbanisme, incluant les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Ainsi, des zones 1AU24 pourraient être reclassées en 2AU25 à la lumière du SDA précité.

**La MRAe recommande de mettre à jour le schéma directeur d'assainissement, d'intégrer la carte d'aptitude des sols et de vérifier la conformité des stations d'épuration privées et d'en tirer les conséquences en termes de classement de zones à urbaniser, en fonction des capacités d'assainissement et des prévisions démographiques ».**

Page 17

### Réponse de la commune

Le PLU sera complété en ce sens en fonction des données disponibles à date. Le PLU pourra évoluer afin de mettre à jour les informations.

*Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation*

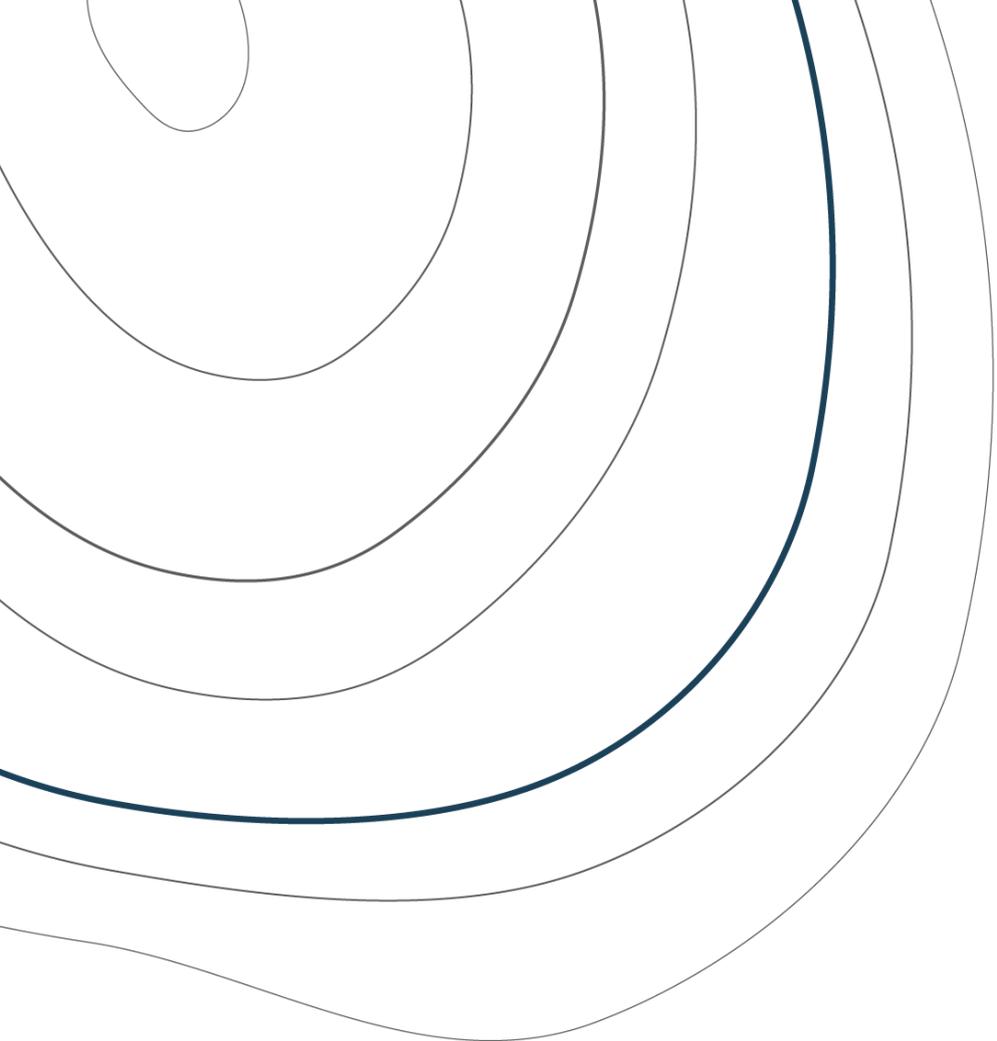
## W. ANALYSER L'IMPACT DES OAP SUR LE TRAFIC ROUTIER ET RENFORCER LES MOBILITES DOUCES

Page 18

### Réponse de la commune

Le PLU sera complété afin de tenir compte des deux points cités.

*Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation*



Siège : 16 chemin de Niboul  
31200 Toulouse

Agence Mayotte  
C3 Girofliers 1 Tsoundzou 2  
97600 Mamoudzou

**toponymy.fr**